

IWONA KARASEK, FRYDERYK ZOLL*

ROZLICZENIE NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ WYDANĄ NA PODSTAWIE UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ, W RAZIE NIEDOJŚCIA DO SKUTKU UMOWY PRZYRZECZONEJ

1. ZAKREŚLENIE PROBLEMATYKI ORAZ JEJ PRAKTYCZNEGO ZNACZENIA

1.1. W obrocie gospodarczym coraz częstszym zjawiskiem jest wydawanie nieruchomości albo ich części (niewyodrębnionych jeszcze lokali) przyszłym nabywcom bezpośrednio przy lub po zawarciu umowy przedwstępnej, a jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Praktyka taka stosowana jest przykładowo na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Ma ona umożliwić klientowi maksymalnie wczesne korzystanie z lokalu, nawet przed zapłatą ceny i zawarciem umowy przenoszącej własność. Klient, który korzysta już z lokalu i zapłacił część lub całość ceny, ma wrażenie pewności nabycia tytułu prawnego, co skłania go także do czynienia nakładów przystosowujących niewyodrębniony lokal na własne potrzeby i upodobania. Jak jednak jest to prawnie ryzykowne, klienci przekonują się dopiero w razie następującej upadłości dewelopera, gdy wygasają ich roszczenia o przeniesienie własności. Niedoszłym nabywcom pozostaje jedynie roszczenie o zwrot zapłaconej deweloperowi ceny, które z powodu braku zabezpieczeń najczęściej nie zostaje zaspokojone w całości (o ile w ogóle). Głośne przypadki wielu takich upadłości miały miejsce ostatnimi czasy, a powstające wątpliwości związane z zasadami rozliczeń dokonanych nakładów przez niedoszłych nabywców na wykończenie

* Dr Iwona Karasek, Katedra Prawa Cywilnego UJ; dr hab. Fryderyk Zoll, prof. Uniwersytetu Jagiellońskiego, Katedra Prawa Cywilnego UJ.

lokali wydanych im na podstawie umów przedwstępnych skłaniają do uważniejszej analizy tego problemu. Niemniej należy jednak zaznaczyć, że problem ten, skrajnie jaskrawy w przypadku upadłości kontrahenta, pojawia się jednak także powszechnie poza nią. Zasady, które rządzą w takiej sytuacji rozliczeniem nakładów, wywołują w doktrynie i orzecznictwie wiele wątpliwości.

1.2. Skutki dokonanych na nieruchomości nakładów należy rozważyć w trzech podstawowych aspektach: po pierwsze, określenia wymaga sytuacja prawna władającego cudzą nieruchomością na podstawie umowy przedwstępnej, po drugie, konieczne jest ustalenie, czy ów władający, zwracając nieruchomość właścicielowi, ma prawo lub obowiązek odłączenia od nieruchomości poczynionych nakładów, w końcu zaś należy wskazać, czy, a jeżeli tak, to w jakim zakresie, przysługują mu roszczenia o rozliczenie tych poczynionych nakładów, których nie odłączy on od nieruchomości, a więc które pozostaną połączone ze zwracaną nieruchomością.

2. TYTUŁ PRAWNY DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ STRONĘ UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ (PRZYSZŁEGO KUPUJĄCEGO), KTÓREMU WYDANO NIERUCHOMOŚĆ NA PODSTAWIE UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

2.1. Prawo odłączenia od nieruchomości poczynionych nakładów oraz możliwość rozliczenia tych nakładów, które pozostaną połączone ze zwracaną nieruchomością, zależy od rodzaju tytułu (bądź jego braku), na podstawie którego osoby dokonujące nakładów władały nieruchomością.

Na podstawie umowy przedwstępnej strona może domagać się co do zasady jedynie zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta nie rodzi natomiast zobowiązania do wydania przedmiotu świadczenia przyrzeczonej umowy. Nie oznacza to jednak, że strony w ramach swobody umów nie mogą uzgodnić obowiązku jego wcześniejszego wydania, zanim jeszcze zostanie zawarta umowa przyrzeczona. Takie porozumienie wykracza poza ramy umowy przedwstępnej, niemniej jest dla stron wiążące tak jak każda inna umowa, która nie narusza — jak w omawianym wypadku — ustawy ani zasad współżycia społecznego¹. Umowa zobowiązująca do wcześniejszego wydania przedmiotu umowy przyrzeczonej oznacza tym samym także zgodę przyszłego zbywcy na korzystanie z wydawanej rzeczy przez przyszłego nabywcę. W zakresie, w jakim umowa taka zobowiązuje do wcześniejszego

¹ Nie rozstrzygamy w tym miejscu (nie jest to konieczne dla sformułowania wniosków w zakresie analizowanej problematyki), czy takie postanowienie umowne rodziłoby roszczenie o wydanie tego świadczenia. W doktrynie i orzecznictwie jest to kwestia sporna (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., I CO 40/59 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 353/00, OSN 2001, nr 9, poz. 128).

wydania przedmiotu umowy przyrzeczonej oraz zezwała przyszłemu nabywcy na korzystanie z niego, nie ma ona charakteru umowy przedwstępnej, lecz stanowi umowę definitywną, wprowadzającą do powstającego stosunku obowiązki/uprawnienia o charakterze ubocznym. **Postanowienie takie stwarza dla przyszłego nabywcy podstawę do władania wydaną mu rzeczą, skuteczną przeciwko właścicielowi** (gdy to on jest drugą stroną umowy przedwstępnej).

2.2. Dla ustalenia przepisów rządzących rozliczeniem nakładów konieczne jest ustalenie **rodzaju (treści) stosunku prawnego dającego podstawę przyszłym nabywcom do władania rzeczą**. Jeżeli strony wyraźnie uregulowałyby zasady rozliczeń nakładów w umowie przedwstępnej, poszukiwania takie byłyby zbędne; znajdowałyby wówczas zastosowanie reguły określone przez same strony. Uzgadniając wydanie rzeczy jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej, strony jednak zwykle nie dookreślają rodzaju stosunku dającego przyszłemu nabywcy podstawę do władania rzeczą, nie wprowadzają żadnych postanowień regulujących odpłatność (lub jej brak) za korzystanie z wydanej rzeczy przez czas do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia takie ograniczają się zazwyczaj do uzgodnienia obowiązku ponoszenia przez przyszłego nabywcę zwykłych kosztów korzystania z wydawanej mu nieruchomości.

2.3. W orzeczeniu z dnia 20 marca 2002 r. (V CKN 948/00) Sąd Najwyższy przyjął, iż strona umowy przedwstępnej, której zostaje wydany przedmiot umowy przyrzeczonej jeszcze przed jej zawarciem, staje się co do zasady dzierżycielem rzeczy. Według tego orzeczenia „do momentu, gdy zobowiązany do przeniesienia własności nie uczyni tego, składając stosowne oświadczenie woli, albo gdy uprawniony nie uzyska orzeczenia zobowiązującego do złożenia takiego oświadczenia, stan niepewności trwa. Jeżeli natomiast właściciel udostępnił rzecz do korzystania potencjalnemu nabywcy, to trudno w takich okolicznościach znaleźć usprawiedliwienie dla twierdzenia, że staje się on posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 336 k.c. Z właścicielem nie łączy go żaden skonkretyzowany postanowieniami umownymi stosunek do rzeczy, a to stawia go w pozycji dzierżyciela (art. 338 k.c.). Będąc zaś dzierżycielem, pozostaje pod całkowitą dominacją właściciela. Bez zgody właściciela, czy wbrew jego woli, nie może uczynić niczego, co spowodowałoby wobec właściciela jakiegokolwiek obowiązki o charakterze obligacyjnym czy rzeczowym. Inaczej mogłoby być tylko wówczas, gdyby właściciel, równoległe z wiążącą go z przyszłym nabywcą umową przedwstępną, zawarł z nim umowę określającą jego stosunek do rzeczy”.

Powyższej tezy nie sposób podzielić. Jej konsekwencją byłoby to, iż przyrzekający zawarcie umowy sprzedaży i wydający rzecz z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej (zgodnie z jego zobowiązaniem) mógłby w każdej chwili odebrać tę rzecz na podstawie art. 222 k.c., skoro władający rzeczą stawałby się jedynie dzier-

zycielem, w pełni zależnym w sposobie dysponowania nieruchomością od dyspozycji właściciela. Tymczasem, aż do momentu odpadnięcia roszczenia o zawarcie umowy przedwstępnej, osobie, która obejmuje taką rzecz w posiadanie, przysługujące skuteczne względem właściciela (jeżeli ten jest drugą stroną umowy przedwstępnej) uprawnienie do władania rzeczą, wynikające właśnie z zobowiązania właściciela do wydania rzeczy i zezwolenia przyszłemu nabywcy na wcześniejsze (przed zawarciem umowy przyrzeczonej) korzystanie z rzeczy. Należy przyjąć, że jeżeli strony inaczej tej kwestii nie uregulują, to uprawnienie takie istnieje aż do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej albo odpadnięcia roszczenia o jej zawarcie. Skoro bowiem wcześniejsze wydanie ma być antycypacją przyszłego świadczenia, wynikającego z umowy przyrzeczonej, to oznacza, że strony nie chcą już przed zawarciem umowy przyrzeczonej ponownie przywracać władania właścicielowi.

Zatem, odnosząc się do cytowanego orzeczenia Sądu Najwyższego, należy stwierdzić, że **relacji przyszłego kupującego w stosunku do rzeczy wydawanej mu już na podstawie umowy przedwstępnej nie można kwalifikować li jedynie jako dzierżenia**, choćby strony wyraźnie nie określiły (nie nazwały wprost) w umowie przedwstępnej stosunku prawnego, w ramach którego władztwo to ma się dokonywać. Z reguły bowiem celem wcześniejszego wydania rzeczy jest umożliwienie przyszłemu nabywcy zaspokajanie własnych potrzeb (np. mieszkaniowych), czy też dostosowanie nieruchomości (lokalu) do realizacji celu, dla którego przyszły nabywca dąży do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyszły nabywca włada zatem wydaną mu rzeczą we własnym interesie², uznając zarazem fakt przysługiwania innej osobie prawa własności. Staje się zatem posiadaczem zależnym. Postanowienia umowy przedwstępnej³ zobowiązujące właściciela do wcześniejszego (przed zawarciem umowy przyrzeczonej) wydania rzeczy przyszłemu nabywcy **oznaczają stworzenie dla niego podstawy do władania rzeczą we własnym interesie, w ramach stosunku, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą**. Zakres tego władania zostanie dalej omówiony.

Postanowienie umowy przedwstępnej, upoważniające przyszłego nabywcę do wcześniejszego władania rzeczą, nie tworzy stosunku odrębnego od stosunku wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej. Trafnie ujął to Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 stycznia 1960 r. (I CO 40/59), podjętej jeszcze na gruncie kodeksu zobowiązań, gdzie wskazał on, iż umowa zobowiązująca do wydania rzeczy jednocześnie z zawarciem umowy przedwstępnej ma charakter porozumienia dodatkowego, którego los jest ściśle związany z umową przedwstępną jako zasadniczą, gdyż strony zawierają ją ze względu na mającą zostać zawartą w przyszłości

² Podobnie słusznie wskazuje na to M. Krajewski w głosie krytycznej do orzeczenia SN z dnia 20 marca 2002 r., V CKN 948/00.

³ W naszej ocenie identyczne skutki należy wiązać nie tylko z postanowieniem stanowiącym część umowy przedwstępnej, lecz także z takim uzgodnieniem (zobowiązaniem do wcześniejszego wydania przedmiotu umowy przyrzeczonej zwykle połączonym z samym wydaniem) dokonywanym po zawarciu umowy przedwstępnej, a przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

umowę, antycypując niejako jej wykonanie; jeśli przeto strony celu przedwstępnej umowy nie osiągną, mogą wzajemnie żądać zwrotu tego, co sobie świadczyły, w nadziei, że umowa przedwstępna zostanie zrealizowana.

2.4. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1965 r. (I CR 154/65, *Monitor Prawniczy* 2000, nr 11), jeżeli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nastąpiło wydanie nieruchomości, a do zawarcia umowy ostatecznej bez winy stron nie doszło, odpowiedzialność niedoszedłego nabywcy za korzystanie z nieruchomości „oceniać należy według skutków wynikających z umowy przedwstępnej, a nie według zasad bezumownego użytkowania”. Na podobnym stanowisku stoi P. Machnikowski⁴, stwierdzając, iż „jeżeli umowa przyrzeczona nie została zawarta lub jej treść ukształtowano w ten sposób, że zaliczenie wcześniejszych świadczeń nie jest możliwe, podlegają one rozliczeniu zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej (może ona tworzyć jakiś stosunek prawny, którego przedmiotem są te świadczenia, np. najem, użyczenie itp.).

Istotnie decydująca jest przede wszystkim wola stron określona w umowie przedwstępnej i mogą one dowolnie ukonstytuować zasady korzystania przez posiadacza z rzeczy wydawanej przed zawarciem umowy przyrzeczonej, odwołując się w szczególności do któregoś z nazwanych stosunków prawnych. W praktyce jednak mamy do czynienia najczęściej z umowami przedwstępnymi, które ograniczają się do statuowania obowiązku wydania rzeczy jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej, nie określając (nie nazywając) wprost stosunku, który ma leżeć u podstaw władania tą rzeczą do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej lub odpadnięcia roszczenia o jej zawarcie. Pozostaje wówczas dokonać wykładni oświadczeń woli stron celem ustalenia zakresu przyznanego posiadaczowi władztwa do rzeczy w okresie do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej lub odpadnięcia roszczenia o jej zawarcie.

2.5. Do stosunków prawnych, które wymagają rozważenia jako potencjalne podstawy władania rzeczą w okresie po zawarciu umowy przedwstępnej a przed zawarciem umowy przyrzeczonej, należą:

- a) użyczenie lub stosunek do niego zbliżony;
- b) najem lub stosunek do niego zbliżony;
- c) inny stosunek nienazwany.

Każda z powyższych możliwości wymaga głębszej analizy.

W naszej ocenie nie byłoby zasadne kwalifikowanie stosunku powstającego między przyszłym nabywcą a przyszłym zbywcą w związku z wydaniem rzeczy przed zawarciem umowy przyrzeczonej jako stosunku użyczenia lub stosunku do

⁴ P. Machnikowski (w:) G. Bieniek: *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008, komentarz do art. 389, nb 17.

niego zbliżonego⁵. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjsia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 i 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. winien to czynić nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Zatem sytuacja, w której przyszły sprzedawca wydaje po zawarciu umowy przedwstępnej nieruchomości/lokal przyszłemu kupującemu do korzystania, nie odpowiada przywołanym tutaj cechom stosunku użyczenia i hipotezie art. 710 k.c.⁶ O ile bowiem przyszli nabywcy obejmujący lokal we władanie na podstawie umowy przedwstępnej decydują się na dokonanie nakładów, to dokonują ich na swoją rzecz i we własnym interesie, licząc na dojście umowy przyrzeczonej do skutku, a nie czynią tego w interesie właściciela nieruchomości. Zwykle też nakłady te są dokonywane za zgodą i pełną aprobatą właściciela nieruchomości, który akceptuje takie korzystanie z nieruchomości, w przekonaniu, że czyniący nakłady staną się wkrótce jej właścicielami. Postanowienia umów przedwstępnych, które zobowiązują przyszłych ich nabywców, korzystających z nieruchomości, do ponoszenia zwykłych kosztów jej używania (np. opłacania zużytych mediów), wskazują dodatkowo na to, że właściciel nieruchomości aprobuje, by jego kontrahenci korzystali z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem (np. by zamieszkali w wydanych lokalach). Gdyby zaś nieruchomość nie znajdowała się w chwili jej wydania w stanie umożliwiającym korzystanie z niej zgodnie z jej normalnym przeznaczeniem (np. wydawane lokale mieszkalne były w stanie deweloperskim), to zgoda na korzystanie z takiej nieruchomości będzie równoznaczna ze zgodą na to, by przyszły kupujący dokonał na nią nakładów umożliwiających korzystanie z niej zgodnie z jej normalnym przeznaczeniem (a więc np. by lokal został wykończony do stanu umożliwiającego zamieszkanie)⁷.

Kwalifikację analizowanego stosunku podstawowego jako użyczenia wyklucza także odpłatność korzystania. Fakt pominięcia przez strony w umowie uregulowania odpłatności nie oznacza, by korzystanie to można było uznać za nieodpłatne. Obowiązek wcześniejszego wydania rzeczy jest bowiem w analizowanej sytuacji jednym

⁵ W konsekwencji stosowanie do analizowanych rozliczeń przepisów o użyczeniu może mieć miejsce tylko wówczas, gdyby strony wyraźnie to przewidziały w umowie.

⁶ Wniosek jest zasadny bez względu na to, czy przyszły sprzedawca otrzymuje na podstawie umowy przedwstępnej całą cenę jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej, czy też nie.

⁷ Nie można zaś przyjąć, że wydając nieruchomość przed zawarciem umowy przyrzeczonej właściciel godzi się na zmianę dotychczasowego normalnego przeznaczenia danej nieruchomości na przeznaczenie odpowiadające nabywcy (np. przystosowanie lokalu mieszkalnego do celów użytkowych).

z obowiązków dodatkowych (w stosunku do obowiązku podstawowego zawarcia umowy przyrzeczonej), które to obowiązki przyjmuje na siebie właściciel nieruchomości, licząc na nabycie późniejszego roszczenia o zapłatę ceny lub przyjmując wcześniejszą zapłatę ceny już przy zawarciu umowy przedwstępnej. O ile więc strony inaczej nie postanowią, **zobowiązanie do świadczenia ze strony przyszłego nabywcy jest zobowiązaniem do zapłaty ceny zarówno za świadczenie główne, jak i umownie związane z nim świadczenia uboczne**, wynikające z tego złożonego stosunku prawnego. Nie stoi na przeszkodzie takiej kwalifikacji fakt, że cena stanie się należna dopiero na podstawie i z chwilą zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (niezależnie od tego, kiedy faktycznie zostanie zapłacona), zaś obowiązek uboczny w postaci wcześniejszego wydania rzeczy wynika już z umowy przedwstępnej. Ów dodatkowy obowiązek statuowany przez umowę przedwstępną jest ściśle związany z zobowiązaniami mającymi powstać później na podstawie zawartej umowy przyrzeczonej: wydanie nieruchomości stanowi świadczenie spełniane na poczet umowy przyrzeczonej. **Z reguły umożliwienie korzystania z rzeczy nie ma dla przyszłych nabywców racji bytu jako samodzielne/odrębne świadczenie właściciela nieruchomości.** Zwykle bowiem nie są oni zainteresowani korzystaniem z tej nieruchomości na podstawie stosunku zależnego, a owo korzystanie ma dla nich gospodarczy sens tylko o tyle, o ile nastąpi także zawarcie umowy przyrzeczonej.

Kolejnym stosunkiem, który należy rozważyć jako ewentualną podstawę korzystania z rzeczy przed zawarciem umowy przyrzeczonej, jest najem (lub stosunek do niego zbliżony). Jednak w naszej ocenie taką kwalifikację należy również odrzucić. Wyżej wprowadzicie wskazano, że umożliwienie wcześniejszego korzystania z rzeczy nie jest świadczeniem nieodpłatnym. Nie oznacza to jednak również, że w typowej sytuacji można przyjąć ustalenie między stronami odrębnej odpłatności za korzystanie, tak jak miałoby to miejsce w przypadku zawarcia umowy najmu. Umożliwienie wcześniejszego korzystania z rzeczy stanowi z reguły świadczenie uboczne przyszłego zbywcy, zaś cena, którą przyszły nabywca zobowiązuje się zapłacić w umowie przyrzeczonej, jest świadczeniem wzajemnym zarówno za świadczenie główne przyszłego zbywcy (przeniesienie własności), jak i świadczenia o charakterze ubocznym. **Spełnienie owych obowiązków ubocznych, które przyszły zbywca na siebie przyjął, nie może być jednak uznane za odrębne świadczenie, za które może on żądać odrębnego (od ceny) wynagrodzenia.** Kwalifikację tego stosunku jako najmu wyklucza także fakt, że w typowej sytuacji uprawnienia posiadacza będą szersze niż prawa najemcy (np. brak konieczności uzyskiwania zgody dewelopera na oddanie wydanych lokali osobie trzeciej do korzystania), bardziej zbliżone do własności, bowiem wcześniejsze wydanie rzeczy służy stworzeniu stanu faktycznego, który ma później zostać „usankcjonowany” prawnie przez przeniesienie prawa własności. Nie będą się jednak mieścić w uprawnieniach władającego rzeczą przyszłego nabywcy prawo zmiany przeznaczenia

rzeczy, a tym bardziej prawo jej zniszczenia. Ich realizacja wykraczałaby poza cel, jaki zazwyczaj przyświeca stronom w przypadku takiego wcześniejszego wydania rzeczy, a mianowicie zapewnienia przyszłemu nabywcy możliwości wcześniejszego czynienia zwykłego użytku z takiej rzeczy⁸.

Z powyższych uwag wynika, że stosunek prawny uprawniający przyszłego nabywcę do korzystania z rzeczy przed zawarciem umowy przedwstępnej stanowi **stosunek nienazwany**, o wyżej nakreślonej treści. Treść ta została przez nas ustalona przede wszystkim przez pryzmat celu, dla którego typowo wydawane jest świadczenie z umowy przyrzeczonej jeszcze przed jej zawarciem. Oczywiście nie jest wykluczone, że w konkretnym (nietypowym) przypadku strony zawrą, obok umowy przedwstępnej, umowę najmu lub użyczenia. Istniejące wątpliwości co do ustalenia treści tego stosunku powinny być jednak rozstrzygane w kierunku przyjęcia opisanego wyżej stosunku nienazwanego.

3. PODSTAWA PRAWNA ROZLICZENIA NAKŁADÓW ZA OKRES TRWANIA TYTUŁU PRAWNEGO DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

3.1. Zgodnie z jednolitym poglądem doktryny i orzecznictwa, jeżeli u podstaw władania leży jakiś stosunek prawny, to w razie nieuregulowania kwestii rozliczeń nakładów w umowie, rozliczenie to odbywa się zgodnie z przepisami regulującymi ten właśnie stosunek prawny. Wyżej wskazano, iż z reguły stosunek leżący u podstaw korzystania przez przyszłego nabywcę z nieruchomości wydawanej mu przed zawarciem umowy przyrzeczonej będzie stosunkiem nienazwanym, niezblizonym ani do użyczenia, ani do najmu. Zasadniczy problem, jaki pojawia się zatem w związku z analizowanym problemem, to **ustalenie reguł rozliczeń nakładów poczynionych przez posiadacza w okresie trwania tego nienazwanego stosunku, skoro brak jest przepisów regulujących ten stosunek**, a kwestii tych nie uzgodniły strony w umowie.

W wyroku z dnia 27 lutego 2009 r. (II CSK 512/08) Sąd Najwyższy wskazuje w tym względzie kilka możliwości, ukazując zarazem stopień rozbieżności stanowisk

⁸ Na podobnym stanowisku stoi M. Krajewski, glosa do wyroku SN z dnia 20 marca 2002 r., V CKN 948/00, OSP 2003, z. 1, poz. 6: „Celem stron zawierających umowę przedwstępną jest związanie się umową przyrzeczoną i wynikające stąd przeniesienie własności. Ponieważ przyszły nabywca ma otrzymać najszerze z możliwych prawo władania rzeczą, a celem przeniesienia posiadania na wcześniejszym etapie jest przygotowanie tego stanu, uprawnienia władającego należy uznać za szerokie jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Może on przecież liczyć na jej zawarcie”. Oczywiście jednak należy badać treść oświadczeń woli w każdej indywidualnej sytuacji, nie jest bowiem wykluczone, że ze względu na wyjątkowe okoliczności danej sprawy w interesie stron będzie odmienne określenie praw przyszłego nabywcy uzyskującego władztwo nad rzeczą już na podstawie umowy przedwstępnej.

doktryny i orzecznictwa: „W literaturze podniesiono, że w razie odstąpienia od umowy, a także nieważności umowy, która miała doprowadzić w przyszłości do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy należy stosować **art. 395 § 2 k.c.** w zw. z art. 496 k.c. i art. 497 k.c. W judykaturze natomiast przyjęto, że jeżeli umowa nie przewidywała sposobu rozliczenia za korzystanie z rzeczy, samoistny posiadacz odpowiada od chwili, gdy stało się jasne, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nie dojdzie z jakiegokolwiek przyczyny, rozliczenie za korzystanie z rzeczy powinno nastąpić według zasad określonych w **art. 225 k.c.** (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, z. 3, poz. 65). Za poprzedni okres orzecznictwo jako podstawę prawną tego roszczenia przyjmowało **przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu** (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 127 i z dnia 11 sierpnia 1998 r., II CKN 856/97, niepubl.)⁹. (...) Przepisy art. 224–230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku, albo odpadnięcia tego tytułu — **przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach**. (...) W związku z tym trzeba zauważyć, że kodeks cywilny nie zawiera przepisu ogólnego księgi trzeciej normującego zwrot nakładów w razie nieważności umowy. Przepisy szczególne (por. art. 676, art. 708, art. 719, art. 742, art. 842 czy art. 753 k.c.) nie nadają się w tym wypadku nawet do analogicznego zastosowania. Z tego właśnie względu do roszczenia z tytułu nakładów wchodzi w rachubę posiłkowe zastosowanie **przepisów o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem**”. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 marca 2009 r. (III CZP 6/09) stwierdza natomiast, iż „gdy okaże się, że umowa stron ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224–226 k.c., **zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224–226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.**”. W piśmiennictwie prezentowany jest natomiast pogląd, zgodnie z którym: „Jeżeli umowa przyrzeczona nie została zawarta lub jej treść ukształtowano w ten sposób, że zaliczenie wcześniejszych świadczeń nie jest możliwe, podlegają one rozliczeniu zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej (może ona tworzyć jakiś stosunek prawny, którego przedmiotem są te świadczenia, np. najem, użyczenie itp.), **a jeżeli umowa przedwstępna milczy w tej kwestii, podlegają zwrotowi jako nienależne świad-**

⁹ Tak również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 stycznia 1960 r. (I CO 40/59): „(...) Jeśli przeto strony celu zasadniczej (przedwstępnej) umowy nie osiągną, mogą wzajemnie żądać zwrotu tego, co sobie świadczyły w nadziei, że umowa przedwstępna zostanie zrealizowana, **gdyż dotychczasowe ich świadczenia stają się świadczeniami nienależnymi** (art. 129 oraz 253 k.z.)”.

czenia (zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty — art. 410 § 2 k.c.) lub stosuje się przepisy o roszczeniu windykacyjnym oraz rozliczeniach między posiadaczem a właścicielem”¹⁰. Autor nie wskazuje jednak żadnych kryteriów wyboru między tymi obiema, bardzo różnymi przecież, podstawami rozliczeń.

3.2. Powyższe zestawienie poglądów doktryny i orzecznictwa wskazuje, jak bardzo sporna jest omawiana kwestia. W naszej ocenie, spośród szerokiego spektrum możliwych podstaw dla rozliczenia nakładów w analizowanej sytuacji wyłącznie prawidłowe jest **oparcie się na treści stosunku prawnego leżącego u podstaw korzystania przez posiadacza z nieruchomości**, wydanej mu na podstawie umowy przedwstępnej, a przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Wobec jednak **braku przepisów, które określałyby treść tego stosunku i wobec najczęściej w praktyce braku regulacji tej kwestii w umowie, rekonstrukcja jego treści oraz ustalenie zasad rozliczeń wymaga poszukiwania innych przepisów, które mogłyby w tej sytuacji znaleźć odpowiednie zastosowanie**.

Pierwszą grupą przepisów, którą należy rozważyć jako podstawę określenia zasad rozliczeń, są stosowane odpowiednio przepisy o najmie. Przy tym skoro stosunek leżący u podstaw korzystania z nieruchomości (lub jej części) wydanej na podstawie umowy przedwstępnej przyznaje korzystającemu z reguły (o ile strony inaczej nie postanowią) zdecydowanie szersze uprawnienia niż stosunek najmu, to przepisy o najmie mogłyby określać odpowiednio jedynie minimum treści uprawnień posiadacza nieruchomości, w tym także uprawnienie do uzyskania roszczenia o rozliczenie nakładów¹¹.

Jak wskazano wyżej, w naszej ocenie, z reguły (w typowej sytuacji) należy przyjąć, że **zakres dopuszczalnego korzystania z nieruchomości/lokalu przez przyszłego najemcę na podstawie umowy przedwstępnej przeniesienia własności bliższy będzie jednak uprawnieniom właściciela**. Przyszły zbywca akceptuje to, że już od chwili wydania nieruchomości przyszły nabywca władający nieruchomością będzie korzystać z niej praktycznie w taki sam sposób, jak będzie to mógł czynić po uzyskaniu formalnego tytułu własności (istniejące ograniczenia w tym względzie wskazano już wyżej). Stąd do określenia zasad rozliczeń nakładów poczynionych przez posiadacza władającego wydaną mu przez przyszłego zbywcę

¹⁰ P. Machnikowski (w:) G. Bieniek: *Kodeks cywilny. Komentarz, op. cit.*, komentarz do art. 389, nb 17.

¹¹ Oczywiście z drugiej strony stosunek leżący u podstaw korzystania z nieruchomości (lub jej części) wydanej na podstawie umowy przedwstępnej nakłada na udostępniającego rzecz do korzystania z reguły (o ile strony inaczej nie postanowią) zdecydowanie węższe obowiązki niż w przypadku najmu. Przykładowo nie można przyjąć, by udostępniającego nieruchomość do korzystania obciążał obowiązek doprowadzenia nieruchomości do stanu, w którym korzystający może używać ją zgodnie z jej normalnym przeznaczeniem; skoro bowiem strony zmierzają do mającego nastąpić wkrótce przeniesienia własności, z pewnością nie można przyjąć, by (o ile tylko nie postanowiono wyraźnie inaczej, w szczególności zawierając umowę najmu) osoba, która ma się pozbyć wkrótce własności, godziła się na inwestowanie w nieruchomość, bez prawa do zwrotu wartości nakładów (a więc tak jak to, co do zasady ma obowiązek czynić wynajmujący), w szczególności, że często czas korzystania z nieruchomości (a więc do momentu zawarcia umowy przyrzeczonej) nie jest z góry dokładnie stronom znany.

nieruchomością/lokałem przed zawarciem umowy przyrzeczonej **należy stosować odpowiednio te przepisy, które określałyby rozliczenia między posiadaczem samoistnym a właścicielem (art. 226 k.c. i n.), bowiem regulują one sytuację najbardziej zbliżoną do analizowanej, tj. władanie rzeczą w zakresie najszerszego spośród możliwych praw do rzeczy**. Przepisy te znajdują zastosowanie do rozliczeń między niedoszłym nabywcą a niedoszłym zbywcą rzeczy w związku z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej, mimo tego, że władający nieruchomością na podstawie umowy przedwstępnej nie jest posiadaczem samoistnym; nie rości on bowiem sobie uprawnień właścicielskich do rzeczy (akceptując przysługiwanie prawa własności przyszłemu zbywcy), lecz nieco węższe, wynikające z umowy przedwstępnej (a zarazem zdecydowanie szersze niż najem czy użyczenie). Do tego samego rezultatu doprowadziłoby zresztą zastosowanie w tej sytuacji art. 230 k.c., który w przypadku braku regulacji umownej i ustawowej nakazuje stosować do rozliczeń z posiadaczem zależnym odpowiednio przepisy o rozliczeniach między posiadaczem samoistnym a właścicielem.

Zasadności powyższego wniosku nie przekreśla prezentowane praktycznie jednolicie przez orzecznictwo i doktrynę stanowisko, zgodnie z którym art. 224–230 k.c. znajdują zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy posiadanie nie miało oparcia w prawie¹² (zaś w analizowanej sytuacji, jak wyżej uzasadniono, korzystanie z nieruchomości do chwili upadku roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej odbywa się w oparciu o istniejący stosunek prawny). Przykładowo, wedle stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 1998 r. (III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110, Biuletyn SN 1999, nr 4, s. 8, Monitor Prawniczy 1999, nr 6, s. 36, OSP 1999, z. 6, poz. 115): „Artykuł 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela (nie miał go nigdy lub wprowadził, ale utracił)”¹³. Ograniczenie takie nie wynika wprost z wymienionego przepisu, ale, jak zwraca się uwagę w orzecznictwie i doktrynie, narzuca je jego funkcja. Przepisy te są bowiem elementem regulacji rozliczeń związanych z realizacją roszczenia windykacyjnego. Skoro zatem roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi tylko w stosunku do posiadacza, który nie ma skutecznego wobec właściciela prawa do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), to konsekwentnie także art. 230 k.c. może dotyczyć jedynie posiadacza zależnego niemającego prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu. Jeżeli natomiast nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa posiadacza, tj. odpowiednio do umowy stron

¹² Podobnie także E. Gniewek (w:) T. Dybowski (red.): *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 526 oraz powoływana tam szeroko literatura.

¹³ Por. też wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, z. 2, poz. 29, a także pierwszą tezę wyroku SN z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 229.

regulującej ten stosunek lub przepisów mających zastosowanie do tego stosunku (także w drodze analogii). W takich bowiem wypadkach dokonywanie nakładów na rzecz odbywa się zgodnie z treścią stosunku, będącego podstawą prawną posiadania.

Z poglądem tym zasadniczo tutaj nie polemizujemy; współbrzmie zresztą z nim wyżej wskazane nasze stanowisko, zgodnie z którym w przypadku władztwa odbywającego się na podstawie stosunku prawnego to wyłącznie treść tego stosunku określa zakres rozliczeń powstających w związku ze zwrotem rzeczy. Ponieważ jednak przedmiotem niniejszej analizy jest sytuacja, w której brak jest zarówno postanowień umownych, jak i przepisów regulujących stosunek powstający w związku z wydaniem rzeczy do korzystania przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to w naszej ocenie art. 226–230 k.c. mogą zostać **odpowiednio zastosowane celem zrekonstruowania treści tego stosunku** i właściwych zasad rozliczeń. Odpowiednie stosowanie tych przepisów oznacza zawsze konieczność uwzględnienia natury i istoty konkretnego stosunku zależnego, co zresztą nakazuje i art. 230 k.c. Należy jedynie uzupełniającą dodać, że w braku przepisów regulujących stosunek nienazwany leżący u podstaw władania rzeczą na podstawie umowy przedwstępnej, do podobnego rozwiązania uciekł się także ostatnio Sąd Najwyższy w wyżej powoływanych orzeczeniach z dnia 27 lutego 2009 r. (II CSK 512/08) oraz z dnia 5 marca 2009 r. (III CZP 6/09).

3.3. Wbrew wyżej powołanym twierdzeniom doktryny i orzecznictwa, zgodnie z którymi do rozliczeń nakładów należy stosować w analizowanej sytuacji przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, w naszej ocenie **art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c. nie mogą stanowić podstawy rozliczeń** nakładów poczynionych przez osobę, której właściciel wydaje rzecz do korzystania na podstawie umowy przedwstępnej. Wprawdzie umożliwienie wcześniejszego korzystania z takiej rzeczy jest świadczeniem dokonywanym przez przyszłego zbywcę na poczet umowy przyrzeczonej, a zatem z chwilą, gdy roszczenie o zawarcie tej umowy odpada, istotnie narzuca się wniosek o stosowaniu w tej sytuacji przepisów o zwrocie świadczeń nienależnych. Jednak zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu jako reżimu stanowiącego bezpośrednią podstawę¹⁴, określającą w analizowanej sytuacji reguły rozliczeń nakładów, jest wykluczone. Do chwili bowiem upadku roszczeń z umowy przedwstępnej istnieje podstawa prawna dla korzystania przez posiadacza z rzeczy, która nie zostaje później (z chwilą upadku tych roszczeń) uchylona *ex tunc*, a zatem to przepisy określające ten stosunek prawny, a w ich braku inne przepisy stosowane tu odpowiednio, rozstrzygać powinny o zasadach rozliczeń nakładów za ten okres. Zgodnie z praktycznie jednobrzmiącym poglądem doktryny i orzecznictwa, przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mogą zastępować ani roszczenia windyka-

¹⁴ A więc pomijając tu dopuszczalność stosowania tych przepisów w ograniczonym zakresie na podstawie odesłań z art. 226 § 2 *in fine* k.c.

cyjnego, ani przepisów o roszczeniach uzupełniających¹⁵ (choćby powstały stan można było jednocześnie zakwalifikować jako bezpodstawne wzbogacenie). Nie mogą one także zastępować tych przepisów stosowanych jedynie odpowiednio w sytuacji, gdy władanie miało oparcie w istniejącym stosunku prawnym.

4. ZASADY ROZLICZEŃ NAKŁADÓW POCZYNIONYCH ZA OKRES TRWANIA TYTUŁU PRAWNEGO DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

4.1. Zakres rozliczenia nakładów na podstawie art. 224 i n. k.c. uzależniony jest przede wszystkim od złej/dobrej wiary posiadacza. W wyroku z dnia 27 lutego 2009 r. (II CSK 512/08) Sąd Najwyższy stwierdził, że wcześniejszy pogląd judykatury, zgodnie z którym „zasada prawna, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 480), odnosi się do stosunków rzeczowych i nie przesądza w sposób automatyczny sposobu rozliczenia właściciela z posiadaczem z tytułu roszczeń uzupełniających”. Przywołane stanowisko Sądu Najwyższego nie jest w naszej ocenie słuszne. W zakresie przepisów o roszczeniach uzupełniających dobra lub zła wiara odnosi się do stosunków prawnorzeczowych (wiedzy lub braku wiedzy o przysługiwaniu prawa własności), a rozliczenie nakładów jest konsekwencją właśnie tej złej lub dobrej wiary. W przypadku władania rzeczą w ramach innego stosunku niż własność (stosunku niekoniecznie o charakterze rzeczowym, ale także obligacyjnym, przyznającym osobie trzeciej uprawnienie do władania cudzą rzeczą) ową dobrą lub złą wiarą decydującą o zakresie rozliczeń w ramach roszczeń uzupełniających jest również uzasadnione przekonanie (lub jego brak) co do przysługiwania danego prawa, także o charakterze obligacyjnym. Nie ma jakichkolwiek podstaw do różnicowania pojęcia i przedmiotu dobrej wiary w ramach stosunków rzeczowych i w ramach przepisów o roszczeniach uzupełniających.

Niemniej należy zgodzić się z konkluzją, do jakiej doszedł — chociaż na podstawie niewłaściwego wnioskowania — Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 lutego 2009 r. (II CSK 512/08), zgodnie z którą z punktu widzenia rozliczeń między właścicielem a posiadaczem obejmującym we władanie nieruchomość na podstawie umowy, która miała w przyszłości doprowadzić do zawarcia umowy przenoszącej jej własność, **przekształcenie posiadania w dobrej wierze w posiadanie w złej**

¹⁵ Zob. przykładowo P. Mostowik (w:) A. Olejniczak (red.): *System prawa prywatnego*, t. VI, *Prawo zobowiązań* — część ogólna, s. 257–258.

wierze następuje z chwilą, gdy stało się jasne, że do takiego przeniesienia z jakiegokolwiek przyczyny nie dojdzie. Jest tak mimo tego, że od samego początku władający rzeczą na podstawie umowy przedwstępnej zdawał sobie sprawę z braku prawa własności. **Władający ów jest posiadaczem w dobrej wierze nie w zakresie prawa własności, lecz w zakresie wyżej opisanego stosunku nienazwanego wynikającego z umowy przedwstępnej, a dającego mu uprawnienie do władania rzeczą do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej lub do chwili odpadnięcia roszczenia o jej zawarcie.** Do tej bowiem chwili ów stosunek istnieje i władający jest posiadaczem zależnym w dobrej wierze. W konsekwencji, do chwili wygaśnięcia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej¹⁶, korzystający na podstawie umowy przedwstępnej z nieruchomości/lokalu może być uznany za posiadacza w dobrej wierze. Do tej to bowiem chwili istniał stosunek prawny dający podstawę do władania w określonym zakresie tą nieruchomością.

4.2. Zgodnie z art. 226 k.c. posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania. Przez pojęcie nakładów koniecznych rozumie się co do zasady wydatki podejmowane dla utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem¹⁷. Zbyt wąskie byłoby zaś ujęcie nakładów koniecznych jako takich, które zmierzają do utrzymania rzeczy w stanie niezmienionym. Tym samym przykładowo poczynienie przez przyszłych nabywców lokali mieszkalnych nakładów przekształcających lokale w tzw. stanie deweloper-skim na lokale zdatne do zamieszkania będzie poczynieniem nakładów koniecznych, mimo że dochodzi do poważnej zmiany dotychczasowego stanu lokali. Normalnym przeznaczeniem lokali mieszkalnych nie jest bowiem utrzymywanie ich w stanie surowym, lecz w stanie umożliwiającym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. W takim ujęciu nakłady na wykończenie lokali umożliwiające zamieszkanie są nakładami koniecznymi. Zmierzają one bowiem do umożliwienia korzystania z lokali zgodnie z normalnym ich przeznaczeniem. Podobnie byłoby w przypadku wydatków na remont nieruchomości lokalowej przywracający możliwość korzystania z niej, ale już nie remont mający na celu dostosowanie lokalu nadającego się już do zamieszkania do gustów i upodobań kolejnego posiadacza.

4.3. W wyroku z dnia 27 lutego 2009 r. (II CSK 512/08) Sąd Najwyższy przyjął, iż w sytuacji gdy nieruchomość została wydana powodowi na podstawie (nieważnej) umowy przedwstępnej, a powodowie dokonali nakładów na tę nieruchomość

¹⁶ A także na skutek podniesienia zarzutu przedawnienia tego roszczenia i odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.

¹⁷ E. Gniewek (w:) T. Dybowski (red.): *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 518 i powołana tam szeroko literatura.

odpowiadających im interesom (adaptacja obory na stajnię dla koni) i uczynili to za zgodą drugiej strony z umowy przyrzeczonej (właścicieli nieruchomości, pozwanych), poczynione nakłady były nakładami użytecznymi, a nie nakładami koniecznymi. W tym stanie faktycznym, który legł u podstaw orzeczenia, podjęte rozstrzygnięcie było trafne. Budynek w tej sprawie nadawał się bowiem do korzystania z niego zgodnie z jego przeznaczeniem (obora), natomiast osoby, które uzyskały posiadanie na podstawie umowy przedwstępnej, dokonały nakładów na niego, zmieniając jego dotychczasowe przeznaczenie (na stajnię). Nie były to zatem nakłady, które zmierzały jedynie do umożliwienia powodom korzystania z budynku zgodnie z jego normalnym (dotychczasowym) przeznaczeniem.

4.4. Wydatki na nakłady konieczne dokonane przez posiadacza w dobrej wierze podlegają zwrotowi w pełnym zakresie, a nie jedynie w zakresie istniejącego wzbogacenia właściciela. Zakres roszczenia o zwrot tych nakładów jest jednak zmniejszany o wartość korzyści, które taki posiadacz uzyskał z rzeczy (a co do zasady ma on prawo do zachowania wszystkich pożytków z rzeczy). Przez „korzyści” są rozumiane jedynie pożytki (naturalne lub cywilne) z rzeczy. Zatem w przypadku nieruchomości/lokali, które przyszli nabywcy wynajmowali lub wydierżawiali w oczekiwaniu na zawarcie umowy przyrzeczonej, wartość osiągniętego przez nich pożytku, tj. czynszu najmu/dzierżawy (czy to w postaci uzyskanej zapłaty, czy to w postaci wierzytelności o zapłatę), zmniejsza zakres przysługującego tym posiadaczom roszczenia o zwrot wydatków na nakłady konieczne.

Nie jest natomiast osiągniętą z rzeczy „korzyścią” samo korzystanie z rzeczy przez posiadacza lub jego wartość¹⁸.

4.5. Pozostałe („inne”) wydatki poczynione przez posiadacza w dobrej wierze podlegają zwrotowi w zakresie, w jakim będą zwiększać wartość lokalu w chwili jego wydania właścicielowi.

4.6. Zgodnie z art. 227 k.c. nakłady (*lege non distinguende*: o jakimkolwiek charakterze) poczynione przez posiadacza w dobrej wierze mogą zostać zabrane przez niego, a właściciel nie może się temu sprzeciwić, choćby stały się one częściami składowymi nieruchomości. Zabierając te nakłady, posiadacz powinien jednak przy tym przywrócić stan poprzedni, w przeciwnym wypadku będzie zobowiązany do naprawienia szkody. W naszej ocenie uprawnienie do zabrania nakładów nie wynika z prawa własności (lub innego prawa rzeczowego), jakie przysługiwało czyniącemu nakłady (posiadaczowi nieruchomości) do tych nakładów przed ich połączeniem z nieruchomością. Traci on bowiem prawo własności tych nakładów z chwilą ich połączenia z nieruchomością, zaś art. 227 k.c. jest uprawnieniem, któ-

¹⁸ E. Gniewek (w:) T. Dybowski (red.): *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 518.

rego dopiero realizacja pozwala odzyskać (po odłączeniu nakładu) utracone prawo własności. Ma to takie znaczenie, iż w konsekwencji należy przyjąć, że uprawnienie do odłączenia nie ma charakteru prawa rzeczowego ani też nie wynika z prawa rzeczowego. Zatem w razie upadłości właściciela nieruchomości, która nastąpiła, zanim zdążyło dojść do zawarcia umów przyrzeczonych, posiadaczowi, który dokonał nakładów na przedwcześnie wydaną mu nieruchomość/lokal, nie przysługuje na podstawie art. 227 k.c. prawo ich wyłączenia z masy. Skoro zaś tak, skoro uprawnienie do odłączenia nie ma charakteru rzeczowego, lecz najwyżej postać obligacyjną (tj. postać roszczenia o zezwolenie na odłączenie), to z chwilą otwarcia upadłości uprawnienie to jako niepieniężne przekształca się w pieniężne. Oznacza to w konsekwencji, że nie można go w upadłości realizować, a uprawnienia owego posiadacza ograniczą się jedynie do pieniężnego roszczenia o zwrot wartości nakładów na zasadach określonych w art. 226 k.c.

4.7. Jak wskazano wyżej, od chwili, kiedy posiadacz nieruchomości/lokalu dowiaduje się (albo może dowiedzieć się przy zachowaniu należytej staranności) o upadku roszczenia o zawarcie umowy przedwstępnej, staje się on posiadaczem w złej wierze. Taka osoba wie już bowiem (albo nie wie, lecz z przyczyn nieusprawiedliwionych) o wygaśnięciu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a tym samym i o tym, że nie jest już uprawniony do dalszego władania nieruchomością. Jak wyżej wskazano, uprawnienie do korzystania ze spełnionego na poczet umowy przyrzeczonej świadczenia istnieje tak długo, jak długo posiadacz taki może liczyć na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wcześniejsze wydanie tej rzeczy i korzystanie z niej w szerokim zakresie (w takim praktycznie, w jakim posiadacz ten byłby uprawniony po zawarciu umowy przyrzeczonej) jest bowiem spowodowane i usprawiedliwione jedynie oczekiwaniem przez obie strony zawarcia umowy przyrzeczonej, mającym swe uzasadnienie w przysługujących obu stronom roszczeniach o zawarcie tej umowy.

4.8. O ile umowa lub przepisy regulujące dany stosunek nie stanowią inaczej, posiadacz samoistny w złej wierze i odpowiednio posiadacz zależny jest uprawniony do żądania zwrotu poczynionych w tym okresie nakładów koniecznych i to tylko w granicach, w jakich właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Także samoistnemu posiadaczowi w złej wierze przysługuje na podstawie art. 227 k.c. prawo zabrania nakładów (o jakimkolwiek charakterze), choćby stały się one częściami składowymi nieruchomości. Uwagi poczynione w związku z tym w odniesieniu do charakteru prawa odłączenia przysługującego posiadaczowi w dobrej wierze znajdują tu odpowiednie zastosowanie. Uprawnienie takie nie może więc zostać zrealizowane w upadłości. Brak możliwości odłączenia nakładów nie wynika ze sprzeciwu syndyka zgłoszonego wobec takiego odłączenia (co dawałoby posiadaczowi roszczenie o zwrot wartości wszystkich nakładów objętych sprzeciwem), lecz

z prawa upadłościowego, które co do zasady przekształca zobowiązania niepieniężne w pieniężne. Ponieważ zrekompensowanie posiadaczowi w złej wierze nakładów inne niż konieczne jest uzależnione od wyrażonego przez właściciela sprzeciwu w stosunku do ich odłączenia (co jest wyrazem jego oceny, iż bardziej opłacalne będzie dla niego pozostawienie tych nakładów), a prawo upadłościowe, doprowadzając do wygaśnięcia uprawnienia niepieniężnego, wyklucza także podstawę do zgłoszenia takiego sprzeciwu, to w konsekwencji powstające na skutek przekształcenia roszczenia niepieniężnego roszczenie pieniężne o zwrot wartości nakładów ogranicza się jedynie do tych nakładów, za które posiadaczowi przysługuje rekompensata na podstawie art. 226 § 2 k.c.

5. UPADŁOŚĆ NIEDOSZŁEGO ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI (PRZED ZAWarciEM UMOWY PRZYRZECZONEJ) I JEJ WPŁYW NA ROZLICZENIE NAKŁADÓW

5.1. W odniesieniu do sytuacji upadłości niedoszłego zbywcy nieruchomości w okresie między zawarciem umowy przedwstępnej i wydaniem nieruchomości a wygaśnięciem roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, wstępnego wskazania wymaga, że prawo upadłościowe i naprawcze nie statuuje zasad rozliczeń w związku z władaniem składnikami masy upadłości przez osoby trzecie. Zarówno więc w odniesieniu do nakładów poczynionych przed ogłoszeniem upadłości, jak i po tym zdarzeniu zastosowanie znajdzie art. 190 k.c. oraz inne normy prawa cywilnego regulujące zasady rozliczenia nakładów; pewne jednak modyfikacje narzucone prawem upadłościowym zostaną wskazane w szczegółowej analizie poniżej. Konsekwencją art. 62 pr.up. i napr. jest to, iż jeżeli nieruchomość, na którą są czynione nakłady, stanowi w chwili ich dokonania składnik masy upadłości lub stanie się nim później, to wówczas dokonane nakłady są także częścią tej masy i pozostają w zarządzie syndyka.

5.2. Nakłady poczynione w okresie przed otwarciem upadłości mogą być uznane za bezpodstawne wzbogacenie majątku upadłego i w konsekwencji powinny być one traktowane jako wierzytelności upadłego, a więc zaspokajane co do zasady w kategorii czwartej¹⁹ (art. 342 ust. 1 pkt 4 pr.up. i napr.). Natomiast nakłady poczynione po otwarciu upadłości stanowią bezpodstawne wzbogacenie masy i powinny być w związku z tym zaspokajane w kategorii pierwszej (art. 342 ust. 1 pkt 1 pr.up. i napr.). Mimo tego bowiem, że istniała podstawa do poczynienia nakładów przez posiadaczy zależnych, brak jest podstawy prawnej do ich zatrzymania przez upadłego w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, z wyjątkiem tych nakładów, co do których przepisy nie nakazują ich rozliczenia. Ponadto poczy-

¹⁹ Zob. jednak uwaga w ostatnim akapicie tego punktu.

nione na nieruchomości nakłady mogą być uznane za bezpodstawne wzbogacenie (czy to upadłego, czy to masy), mimo tego, że wykluczona została w niniejszym artykule możliwość ich zwrotu w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Fakt, że zwrot nakładów ma się odbywać na podstawie art. 227 k.c., nie wyklucza bowiem jednoczesnego uznawania tych nakładów za bezpodstawne wzbogacenie na gruncie art. 342 pr.up. i napr. i zaliczenia ich z tego względu do właściwej kategorii zaspokojenia.

W odniesieniu do nakładów dokonanych jeszcze przed otwarciem upadłości należy na koniec przypomnieć o mogącym znaleźć tutaj zastosowanie, choć na gruncie polskiego piśmiennictwa i orzecznictwa odosobnionym, poglądzie G. Tracza i F. Zolla²⁰. Wskazują oni, że zgodnie z przyjętą w prawie upadłościowym konwencją językową należałoby zaliczyć do uprzywilejowanych wierzytelności masy wynikających z bezpodstawnego wzbogacenia jedynie te wierzytelności, które powstały po ogłoszeniu upadłości. Jednak wedle nich możliwe jest uzasadnienie szerszego rozumienia tego sformułowania, obejmującego także wierzytelności wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia, powstałe przed ogłoszeniem upadłości, o ile masa byłaby ciągle wzbogacona (nie nastąpiło zużycie wzbogacenia w sposób nieuzasadniający wygaśnięcia roszczenia). Konsekwencją akceptacji tego zapatrywania byłoby zaspokojenie roszczeń o rozliczenie nakładów, którymi masa jest wciąż wzbogacona, nie w kategorii czwartej, lecz pierwszej.

²⁰ G. Tracz, F. Zoll: *Przydatność pojęcia powiernictwa dla prawa prywatnego*, Przegląd Prawa Handlowego 1998, nr 4, s. 24.